



CONSEJO
DIRECTIVO
CENTRAL

COMISION
DESCENTRALIZADA
ROCHA



MEMORIA CONSTRUCTIVA PARTICULAR

LOCAL: ESCUELA N° 1 Dr. José P. Ramírez

UBICACIÓN: Calle Gral. Artigas 71

CIUDAD: Rocha

DEPARTAMENTO: ROCHA

Rocha, Mayo 2023

OBJETO DE LAS OBRAS

- **REPARACIÓN DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS AZOTEAS DEL EDIFICIO (TODAS)**
- **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A TANQUE SUPERIOR DESDE MEDIDOR DE O.S.E.**

GENERALIDADES

Comprenden la finalización de la obra en forma completa de acuerdo a estos recaudos, incluyendo todos los detalles y trabajos que sin estar concretamente especificados en los mismos sean de rigor para dar completa terminación a la obra contratada.

VISITA OBLIGATORIA: Se deberá presentar constancia de visita firmada por un representante del Centro Educativo que certifique que visitó dicho local para el presente llamado a precios. Esto permitirá conocer el alcance de las obras a ejecutar no aceptándose el desconocimiento como argumento para futuras variaciones en los costos.

TRABAJOS A COTIZAR:

1. Reparación de la impermeabilización de todas las azoteas existentes en el edificio.
2. Sectores donde se retirará la impermeabilización para rehacerla a nuevo
3. Sectores donde las reparaciones son parciales
4. Limpieza de todas las bajadas pluviales del edificio.
5. Sustitución de cañería de abastecimiento de agua potable al tanque superior desde el medidor de OSE ubicado en el frente del edificio escolar.

DETALLE DE TAREAS E EJECUTAR**1. REPARACION DE LA IMPERMEABILIZACION DE LAS AZOTEAS Y PRETILES**

- A. Se retirará la membrana existente en las azoteas (sectores donde se realice el trabajo a nuevo (ver planos) se hidrolavará, se dará lechada de aren ay portland sobre tejuelas, se dará imprimación y posteriormente se colocará membrana asfáltica de acuerdo a la presente Memoria.
- B. Se repararán sectores que estén en mal estado de la membrana en alguna de las azoteas del edificio (ver indicaciones en planos, donde se indique reparaciones parciales). Se retirará el sector en mal estado y se colocará membrana nueva de acuerdo a lo indicado en la presente Memoria.
- C. Reparación total de los pretiles existentes en todas las zonas donde se realice la impermeabilización a nuevo. Se deberán picar revoques en mal estado y se rehacerán a nuevo de acuerdo a lo indicado en la presente Memoria.
Luego se impermeabilizarán con membrana asfáltica (idem azoteas).
Los pretiles antes de impermeabilizar se deberán hidrolavar.
- D. Revisión y limpieza de todas las bajadas pluviales del edificio.

2. REPARACIÓN DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DESDE MEDIDOR OSE HASTA TANQUE SUPERIOR

- A. Se realizará nueva red de cañería desde el medidor de OSE en la fachada hasta los tanques elevados sobre la azotea del edificio.
- B. Se realizará cañería nueva en h. galvanizado de acuerdo a la presente Memoria.

1. IMPLANTACIÓN DE OBRA

1.1 – Construcciones provisionarias:

El Contratista deberá realizar todas las construcciones exigidas por el MTSS como son: oficina, baños, duchas, vestuarios, comedor, depósitos y demás locales al servicio de la obra que sean necesarios de acuerdo al Dec. 125/14. Se podrá acordar con la dirección del local el uso de algunos de sus locales para estos fines, para lo cual se deberá presentar una autorización escrita con la identificación de las funciones y locales cedidos.

Las instalaciones provisionarias serán totalmente desmontables, siendo retiradas en su totalidad una vez finalizadas las obras.

1.2 – Barreras, vallados y andamios:

Se deberán realizar todas aquellas barreras, vallados e instalación de andamios provisionarios necesarios según se indica en la Memoria Constructiva General y en un todo de acuerdo con las Ordenanzas Municipales y nacionales vigentes del MTSS.

1.3 – Cartel de obra

El contratista suministrará el cartel de obra y lo colocará en un sitio bien visible indicado por la Supervisión de Obra con las medidas y diseño detallados en recaudos gráficos.

1.4 – Fletes:

Todo tipo de fletes y/o traslados de elementos desde y hacia la obra, será responsabilidad y de cargo del Contratista.

1.5 - Limpieza de Obra

Indicar que la limpieza del local producto de las obras en ejecución debe ser diaria, general y además la general profunda para la entrega de la obra.

2. DEMOLICIONES Y RETIROS A REALIZAR

Se deberán los siguientes trabajos:

2.1 Retiro de membranas en mal estado

Los sectores o todas las azoteas a reparar (de acuerdo a lo indicado en planos) dado que las reparaciones en algunas azoteas son totales y en otras son parciales, se deberá retirar la membrana asfáltica con aluminio colocada (existente), se incluyen pretilas y otros elementos existentes sobre la azotea.

2.2. Picado de revoques en mal estado en pretilos:

Los revoques en mal estado en los pretilos que se realice reparación deberán ser repados a nuevo. Previamente a esa reparación, los existentes deben ser retirados.

2.3 Retiro de conexiones en cañerías de entrada a tanques superiores (existentes)

Se deberán retirar las conexiones de entrada de cañerías existentes a los tanques elevados, dado que se realizará alimentación con nueva cañería desde el medidor de OSE en planta baja (ver desarrollo) en planos.

3. ALBAÑILERÍA

3.1 - Revoques

Todos los componentes para morteros se medirán en volumen empleándose recipientes en perfecto estado.

Las mezclas se batirán prolijamente para que resulten homogéneas no pudiendo contener cuerpos extraños y con consistencia normal a cada uso.

Se cuidará que los planos y niveles de los revoques sean perfectos, que su acabado sea uniforme sin gránulos, ralladuras o cualquier otro tipo de imperfección derivada de la mano de obra o de los materiales.

Se tendrá especial cuidado en las uniones de revoques nuevo con los existentes.

Los revoques que corresponden son los que implican la reparación de pretilos existentes en las azoteas de edificio.

Son revoques en tres capas, azotada de arena y portland con hidrófugo inorgánico (3 a 1), revoque grueso y revoque fino (5 a 1).

La terminación deberá ser lisa y homogénea, similar a las existentes en buen estado.

3.2 – Impermeabilización de azoteas y pretilos**3.2.1 Impermeabilización total de azoteas y pretilos:**

Estas obras implican el retiro total de la impermeabilización existente (membrana asfáltica existente sobre tejuelas) y sobre pretilos.

El retiro de dicha impermeabilización deberá ser total.

Luego de retirada, se realizará limpieza e hidrolavado a presión retirando toda la suciedad existente sobre la azotea.

Procedimiento para la colocación de la nueva impermeabilización (sobre la azotea limpia)

- A. **Preparación:** Sobre la cubierta de tejuelas limpia, se realizará lechada de arena y portland a fin de uniformizar la superficie antes de colocar la nueva membrana asfáltica.
- B. **Capa de emulsión asfáltica:** Una vez terminado y seco se deberá disponer como mínimo una capa de emulsión asfáltica de 1.5 kg/m². Para lograrlo se darán 2 o 3 manos la primera de ellas diluida al 15%. Las mismas se darán en sentido perpendicular entre sí, hasta completar la carga indicada de 1.5 kg/m².
- C. **Membrana asfáltica:** Se suministrará y colocará membrana asfáltica con doble film de polietileno de espesor 4mm (mínimo) y 40 Kg sobre el alisado se dará una mano de imprimación en base a asfalto diluido, luego de seca se colocará la membrana en fajas, solapándose una sobre otra un mínimo de 8 cm y soldándose el mencionado solape a fuego indirecto. La membrana deberá quedar soldada a la base en toda su superficie.

La membrana a utilizar será aprobada por el Supervisor de Obra, a partir de la información técnica suministrada por el Contratista. Deberá cumplir las Normas UNIT indicadas en la Memoria General.

- D. **Luego de terminada la impermeabilización:** Se deberá realizar prueba de agua por un mínimo de 48 hs. Esta prueba debe ser controlada por personal idóneo y previo a su vaciado se comunicará a la Supervisión de Obras para su autorización.
- E. Se deberá lograr estanqueidad de 100% de la azotea reparada.
- F. Se deberá emitir por parte del Contratista Garantía Escrita por 10 años sobre la impermeabilización realizada
- G. Los pretilos involucrados en esas azoteas deberán ser cubiertos por la misma membrana colocada, de manera de garantizar la estanqueidad, cuidando los solapes que se realicen.

Igualmente previo y simultáneamente a estos trabajos se deberán verificar pendientes y terminaciones de gargantas. Las que en su defecto deberán ser mejoradas y acondicionadas para un correcto desagüe de la azotea.

Los pretilos del edificio deberán ser limpiados y reparados en su totalidad, a fin de mejorar su impermeabilización y su estanqueidad. La membrana deberá cubrir la cara superior hasta el borde de la fachada tal como está realizado en el sector ya reparado.

Las juntas de solapes y uniones de la membrana deberán ser pintadas en 2 manos con pintura aluminio (como mínimo), en todo su desarrollo.

3.2.2 Impermeabilización parcial de azoteas:

Estas obras implican el retiro parcial de la impermeabilización existente (membrana asfáltica existente sobre tejuelas), de acuerdo al mal estado de la membrana:

Azotea sobre baños de alumnos y galería: área estimada a reparar: 70 m²

Luego de retirada (zona afectada), se realizará limpieza y lavado a presión retirando toda la suciedad existente sobre la zona.

Procedimiento para la colocación de la nueva impermeabilización (reparaciones parciales) serán los mismos que para las azoteas que se reparan al 100% incluyendo pretilos (ver punto 3.2.1 anterior).

Para estas azoteas, también se deberán realizar las pruebas de estanqueidad, por lo que las mismas se llenaran por 48 hs, al igual que las otras.

3.3 - Revisión y limpieza de bajadas pluviales en todas las azoteas del edificio

El Contratista deberá realizar la revisión y limpieza de todas las bajadas pluviales existentes en todas las azoteas del edificio.

Se deberá comprobar la no existencia de obstrucciones en ningún tramo de la cañería, comprobándose que todas permiten la descarga del agua de lluvia desde la azotea hasta la próxima cámara en el interior del edificio o en el patio.

En caso de obstrucción deberá preceder a la limpieza del mismo en todo su desarrollo.

Los embudos de conexión de las azoteas que se impermeabilicen a nuevo con las bajadas existentes, deberán ser realizadas a nuevo teniendo cuidado en la terminación de la membrana dentro de propio caño de la bajada. Se deberá garantizar la máxima estanqueidad. Esto se comprobará con la prueba hidráulica de 48 hs solicitada.

3.4 – Reparación de Claraboya de policarbonato (AZOTEA)

La claraboya existente en la azotea deberá ser reparada en su totalidad.

Se sustituirá la cubierta de policarbonato existente por una nueva de las mismas características, las que se fijarán a la estructura de aluminio existente.

La claraboya se deberá sellar en todo su perímetro sobre la azotea, y los bordes del aluminio y la cubierta.

Se deberá lograr el 100% de estanqueidad de la misma.

3.5 - Ayuda a Subcontratos

El contratista deberá tener en cuenta en el presupuesto que serán de su cuenta todos los trabajos de albañilería necesarios para que las instalaciones y en general los trabajos de subcontratistas queden totalmente terminados y en perfectas condiciones de funcionamiento.

4. INSTALACIÓN SANITARIA

4.1 Sustitución de cañería de alimentación del agua potable a tanque elevado (sobre azotea)

Se realizará red de agua nueva de alimentación a los tanques elevados en la azotea del edificio.

La cañería de realizará de acuerdo al recorrido indicado en planos (adjuntos).

Dicha red se realizará en cañería de termofusión alta calidad (color azul tipo xxxx o de performance superior) en 32 mm de sección como mínimo.

Desde el medidor se colocará llave de paso general (llave esférica) de 32 mm.

Se colocará puerta de aluminio en nicho de medidor con visor de vidrio.

La cañería se llevará por pared (ver plano) hasta el patio, por donde en forma exterior ascenderá hasta llegar a los tanques superiores.

En el interior del edificio se realizará en forma embutida en los muros existentes.

En el patio y por la fachada posterior del edificio será exterior con grampas cada 60 cm como máximo de separación.

A la llegada a los tanques se dividirá a cada uno con cañería de 25 mm en termofusión. EN cada derivación se colocará llave de paso de 32 mm cada una.

Hacia el interior de cada tanque se colocará grifo de 25 mm (previa reducción de 32 a 25 mm)

Además se colocarán para cada tanque, flotador de alta presión (tipo italiano).

5. LIMPIEZA DE OBRA

Indicar que la limpieza del local producto de las obras en ejecución debe ser diaria, general y además la general profunda para la entrega de la obra.

PLAZO DE OBRA: 90 días laborables para la construcción.



Arq. JUAN JOSE RIGAMONTI
ARQUITECTO RESIDENTE